

¿Cómo creo una unidad de alquiler en mi propiedad?

La mayoría de las viviendas unifamiliares en el Distrito de Columbia pueden tener una unidad de alquiler.

Las unidades de alquiler suelen estar en el sótano o en el patio de la propiedad. A veces se les llama unidad de vivienda accesoria o apartamentos de dos familias, según las reglas de zonificación de su vivienda. Todas las unidades de alquiler deben tener una entrada independiente, y habitaciones y electrodomésticos permanentes para vivir, dormir, comer, cocinar e instalaciones sanitarias.

¿Cuáles son algunos de los beneficios de una unidad de alquiler?

Una unidad de alquiler puede dar a los propietarios más ingresos para cubrir los costos del grupo familiar, como el impuesto a la propiedad. Estas unidades también ayudan a crear más viviendas en barrios donde puede haber pocas opciones de alquiler.

¿Es lo mismo una unidad de vivienda accesoria que una unidad de vivienda asequible?

No. [Las unidades de vivienda asequibles](#) son para grupos familiares que cumplen los requisitos de ingresos.

Las unidades de vivienda accesorias no tienen requisitos de ingresos.

¿Cómo sé si puedo crear una unidad de alquiler en mi propiedad?

Comience por verificar las normas de zonificación de su barrio para determinar si se permite una unidad de alquiler en su propiedad.

- Si su cuadra está en amarillo en [este mapa](#), es posible que pueda crear una unidad de vivienda accesoria. Dependiendo de dónde viva, su propiedad debe tener al menos 1,200 o 2,000 pies cuadrados. También debe vivir en la propiedad donde está la unidad de vivienda accesoria mientras está alquilada.
- O, si su cuadra está en amarillo en [este mapa](#), principalmente barrios con casas en fila, su propiedad puede convertirse en un apartamento de dos familias, que es una vivienda con no más de 2 unidades.

Para conocer los reglamentos de zonificación de su propiedad, puede [buscar su dirección](#) o [programar](#) una reunión con el Departamento del Consumidor y Asuntos Regulatorios (Department of Consumer and Regulatory Affairs, DCRA) para obtener más información.

¿Necesito construir una estructura de edificio independiente para crear una unidad de alquiler?

No. Partes de su casa actual, como un sótano inglés, se pueden convertir en una unidad de alquiler.

¿Necesito obtener la aprobación del gobierno de DC si termino la construcción de una unidad de vivienda accesoria?

Sí. Para construir una estructura independiente para una unidad de vivienda accesoria, debe [enviar una solicitud de permiso de construcción](#) a través del Departamento del Consumidor y Asuntos Regulatorios (DCRA) y cumplir todos los códigos de construcción y zonificación.

¿Cuáles son los pasos para construir una unidad de vivienda accesoria desde cero?

El proceso normal para construir una unidad de vivienda accesoria sigue estos pasos:

1. Usted verifica si su propiedad puede tener una unidad de vivienda accesoria según las leyes de zonificación.
2. Usted busca un arquitecto o diseñador que conozca las leyes de construcción locales.
3. El arquitecto visita su propiedad y le da una propuesta que describe sus servicios y cargos.
4. El arquitecto crea un diseño para la unidad de vivienda accesoria basado en sus necesidades y objetivos que también cumplan el Código de DC. Los planes también deben incluir planos eléctricos, de plomería y otros planos técnicos.
5. Usted o el arquitecto envían una solicitud de proyecto mediante el Asistente de permisos del Departamento del Consumidor y Asuntos Regulatorios (DCRA) para comenzar el proceso de revisión del plan.
6. Es posible que DCRA deba consultar sobre su plan con otras agencias de DC, como el Departamento de Transporte, el Departamento de Energía y Medio Ambiente, o agencias cuasi gubernamentales, como DC Water.
7. Una vez se completa la revisión del plan, generalmente entre 45 y 60 días, DCRA emitirá los permisos aprobados para su proyecto.
8. Usted comparte los planos de construcción y compara ofertas de varios contratistas. Debe verificar las referencias y los documentos legales antes de elegir un contratista. El [Sistema de calificación de contratistas de DCRA](#) puede ayudarlo a buscar profesionales de la construcción de alto desempeño y debidamente autorizados para su proyecto.

9. Se construye la unidad de vivienda accesoria. El arquitecto ayuda a tomar decisiones sobre el material de construcción y responde a cambios inesperados en el proyecto. Los inspectores de construcción visitan el lugar de construcción para asegurarse de que el proyecto cumpla los reglamentos.

¿Puedo obtener un préstamo para ayudarme a pagar el costo de la construcción de la unidad de vivienda accesoria?

Si tiene ingresos estables, una buena calificación crediticia y suficiente valor líquido de la vivienda, puede calificar para un préstamo. Antes de buscar una entidad crediticia, debe calcular el costo total del proyecto, incluyendo las tarifas de arquitectura y permisos.

¿Necesito obtener la aprobación del gobierno de DC para una unidad de alquiler?

Sí. Antes de alquilar la unidad, debe completar las inspecciones durante la construcción (según sea necesario) y luego una inspección final para asegurarse de que su propiedad es segura para vivir y cumple los requisitos para una unidad de alquiler. Cuando su unidad ha sido inspeccionada, debe solicitar una [Licencia comercial básica](#).

¿Quién puede alquilar una unidad en mi casa?

Cualquier persona que esté de acuerdo con los términos del contrato de arrendamiento. Cuando seleccione un inquilino, debe hacer verificaciones de antecedentes y crédito. Debe seguir las directrices de vivienda justa que previenen la discriminación por motivos de raza, color, país de origen, religión, sexo, estado familiar o discapacidad.

También puede alquilar a grupos familiares que participan en programas de asistencia para la vivienda, como el [Programa de Vales de Elección de Vivienda](#). [Envíe un formulario de interés](#) a la Autoridad de Vivienda de DC para obtener más información sobre el alquiler a grupos familiares en este programa.

¿Puedo alquilar la unidad en Airbnb?

Si decide alquilar una unidad en su propiedad como Airbnb, existen algunos requisitos más. Necesita una licencia de alquiler a corto plazo y un seguro adecuado. No puede alquilar la unidad en Airbnb durante más de 30 días a la vez o más de 90 días al año.

¿Debo contratar a un administrador de la propiedad?

Usted decide. Puede administrar la propiedad usted mismo o contratar a un administrador de la propiedad.

Un administrador de la propiedad haría cosas como evaluar a los inquilinos, cobrar el alquiler, hacer reparaciones y pagar las facturas de servicios públicos en su nombre. Un administrador de propiedad puede costar hasta un 8 a 10 % del alquiler bruto, es decir, el alquiler mensual total y los costos de servicios públicos de la unidad de alquiler.

Tengo una pregunta que no está aquí. ¿Con quién puedo comunicarme?

Si tiene alguna pregunta sobre la zonificación de unidades de alquiler, llame a la Oficina del Administrador de Zonificación al (202) 442-4576. Atienden los lunes, martes, miércoles y viernes de 8:30 a. m. a 4:30 p. m. y jueves de 9:30 a. m. a 4:30 p. m.

Si tiene alguna pregunta sobre permisos o licencias comerciales, comuníquese con DCRA usando el [formulario en línea](#), enviando un correo electrónico a dcra@dc.gov, chateando en vivo con nosotros en dcra.dc.gov o llamando al (202) 442-4400. Atienden los lunes, martes, miércoles y viernes de 8:30 a. m. a 4:30 p. m. y jueves de 9:30 a. m. a 4:30 p. m.

Última actualización de esta página en mayo de 2021.